MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Avant de consulter le présent règlement, il est indispensable que vous vous référiez aux documents graphiques afin de déterminer dans quelle zone est située l'opération que vous envisagez.

Le présent règlement est divisé en 3 titres :

- TITRE I Dispositions générales, composition du réglement et lexique x
- TITRE II Dispositions applicables à l'ensemble des zones x
- TITRE III Dispositions applicables aux zones urbaines X
- TITRE IV Dispositions applicables aux zones à urbaniser……X
- TITRE V Dispositions applicables aux zones agricoles……X
- TITRE VI Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....X

Pour utiliser ce **règlement**, la démarche à suivre est la suivante :

- lecture du titre I et du titre II applicables à toutes les zones,
- lecture du chapitre énonçant les règles applicables à la zone dans laquelle est situé votre terrain,
- le cas échéant, lecture des fiches « patrimoine bâti et composantes végétales identifiées ».

Complémentairement, il est nécessaire de prendre connaissance :

- des « **servitudes d'utilité publique** » (document écrit et document graphique), pièce xx du PLUi,
- des autres informations données à connaissance : « **Informations complémentaires** », pièce xx du PLUi,
- ainsi que des « **annexes sanitaires** » (zonage assainissement, zonage pluvial en particulier), pièce xx du PLUi.

Le rapport de présentation peut également être consulté pour une meilleure compréhension.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES, COMPOSITION DU REGLEMENT ET LEXIQUE

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

1. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes d'Angers Loire Métropole.

2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières.

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

  Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

  Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

  - zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UC, UD ;
  - zones urbaines à vocation plus spécifique : UE, UM, UP, US, UY.

- **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »**

  Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

  Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

  Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

  Les zones 1AUY et 2AUY sont réservées à l'accueil d'activités économiques.

  Les zones 2AU2 n'ont pas vocation à être urbanisées avant 2027.

- **Les zones agricoles (A)**

  Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

  En zone A, sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

  La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- **Les zones naturelles et forestières (N)**

  Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

  La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

A l'intérieur de ces zones, des indices peuvent être proposés :

« 1 » : Secteur urbain avec une spécificité de fonds de parcelles non bâtis à préserver
« a » : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées qui permet la construction nouvelle
« c » : Secteur d'activités destiné aux activités commerciales (pôles commerciaux d'échelle d'agglomération)
« d » : Secteur d'activités destiné aux activités artisanales, activités industrielles, services,...
« e » : Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements en lien avec les énergies renouvelables (fermes photovoltaïques, chaufferie biomasse, éoliennes, …)
« g » : secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif liés à l'exploitation des richesses du sol ou au stockage de déchets inertes dans des installations autorisées
« h » : Secteur agricole à dominante de productions végétales spécialisées
« j » : Secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées privées
« k » : Secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés
« l » : les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.
« m » : Secteur destiné aux activités militaires
« n » : Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux)
« o » : secteur présentant un intérêt paysager à préserver
« p » : secteur présentant un intérêt patrimonial et paysager
« v » : secteur viticole à préserver pour des enjeux agricoles et paysagers
« y » : (en zone A) secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière agricole (transformation, stockage, ...)
« y » : (en zone N) secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière sylvicole (débit, stockage, ...)
« z » : Secteur destiné aux activités isolées sans lien avec le caractère de la zone

COMPOSITION DU REGLEMENT

1. Les documents graphiques

Le document n° 4.3.1 correspond au « plan de zonage » et comprend :

- Les limites des zones
- Les espaces boisés classés (L 130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Les éléments d'intérêt patrimonial (composantes bâties) identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2°du Code de l'Urbanisme
- Les éléments de paysage (composantes végétales) identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue
- Les règles graphiques d'implantation
- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III-5° du Code de l'Urbanisme
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination
- Les servitudes relevant de l'article L123-2 du code de l'urbanisme : les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (*a*), les emplacements prévus en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (*b*)
- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement
- Les secteurs de plan masse
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-II-5° (linéaires commerciaux)
- Les reculs le long des voies express et des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (loi « Barnier »)
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques, conformément aux articles R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

Le document n° 4.3.2 correspond au « plan des hauteurs » et précise les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire. Il peut préciser notamment la hauteur des façades ou la hauteur des façades sur l'alignement (filet).

Le document n° X correspond aux périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire les obligations en matière de stationnement (périmètres d'attractivité des transports en commun - zone 1 et 2).

2. Le règlement écrit

Chaque zone comporte un corps de règles en 16 articles :

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
~~**Article 5** Superficie minimale des terrains constructibles~~ (article non règlementé)
Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 Emprise au sol des constructions
Article 10 Hauteur maximale des constructions
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
~~**Article 14** Coefficient d'occupation du sol~~ (article non règlementé)
Article 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
Article 16 obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3. Les annexes règlementaires

Les annexes du règlement comprennent :

Annexe 1 : Dispositions complémentaires applicables aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Fiches relatives à certaines « composantes végétales » identifiées au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

LEXIQUE

Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Accès : entrée sur le terrain d'assiette du projet par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activités de services : activités (bureaux ou commerces) proposant des prestations immatérielles et intellectuelles marchandes aux particuliers ou aux entreprises.

Activité technopolitaine : activité ayant trait à l'innovation et/ou au développement technologique.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée.

Le long des voies et emprises privées ouvertes à la circulation automobile, la limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoirs, liaisons douces piétonnes ou cyclables, stationnements non individualisés, place, aménagements paysagers connexes…) est assimilée à la notion d'alignement.

Alignement d'arbres : groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement ou une voie.

Annexes : constructions secondaires accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines…. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Attique : le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'un mètre au moins des façades.

Bande E : bande continue, définie par une épaisseur de x mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile. La bande E permet une constructibilité différenciée en bordure des voies.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Changement de destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. La liste des destinations est fixée par le Code de l'Urbanisme.

Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique.

Dans la mesure où le e-commerce et le drive correspondent aux définitions ci-après, ces activités constituent des commerces de détail et les mêmes règles d'implantation devront leur être appliquées.

- E-Commerce : ensemble comportant un ou plusieurs bâtiments de stockage ainsi qu'une aire de livraison à partir desquels sont développées des activités de commerce de détail aux particuliers, sans disposer de surface de vente.
- Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.

Commerce de gros : commerce qui achète, entrepose et vend des marchandises en quantité importante essentiellement à destination des professionnels.

Construction : assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement, avec ou sans fondation.

Continuité visuelle bâtie des façades : permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. La continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes, porche, murs ou murets, grilles en ouvrage, portail ou portillon...

Les clôtures à dominante végétale n'entrent pas dans la définition de continuité visuelle bâtie. Les compositions végétales peuvent cependant avantageusement venir doubler la partie interne de la limite (mur, grilles, etc.), afin de faire émerger ou apparaître une frondaison végétale arborée ou arbustive visible depuis l'espace public.

Emprise au sol : projection verticale du volume (hors sous-sol) de la construction, débords et surplombs inclus à l'exception des débords de toiture, balcons, oriels, modénatures, auvents, etc…

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

Espace libre : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Ainsi, les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel sont pris en compte, à condition de faire l'objet d'un traitement végétal de qualité (espace paysager, …).

Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante sur le terrain et ayant un lien architectural avec elle.

Extension mesurée : toute extension qui n'entraine pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.
L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.
Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension mesurée est autorisée.

Foisonnement du stationnement : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Cela repose sur la non coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, ...). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, un coefficient de foisonnement peut être calculé afin de définir les réels besoins et dimensionner le parc de stationnement.

Gabarit et hauteurs :

Calcul des hauteurs :

La hauteur des constructions est définie par rapport au terrain naturel*.

Elle peut être définie :

- soit par une hauteur maximale* des constructions*,
- soit par une hauteur de façade* et une hauteur maximale*.

Pour les zones U et 1AU, les hauteurs sont fixées par le plan des hauteurs (plan 4.3.2)

Pour les zones 2AU, A et N, les hauteurs sont définies dans l'article 10 de chaque zone.

Définitions :

Filet : Le filet est une indication portée au plan des hauteurs. Inscrit en bordure de certaines voies, il réduit le long de celles-ci la hauteur de façade fixée par le plan des hauteurs à l'ilot, et définit l'application d'un gabarit.

Gabarit en bordure de voie :

Lorsque la voie est bordée au plan par un filet, le gabarit s'applique à toutes les façades édifiées à l'intérieur de la bande E, sauf aux murs pignons.

Le gabarit constitue l'enveloppe maximale à l'intérieur de laquelle doivent s'inscrire les constructions, installations et aménagements autorisées.

Le gabarit se compose :

1. d'une verticale à l'alignement de la voie (hauteur définie par le filet),

2. d'une oblique de 45° élevée au sommet de la verticale, et limitée à la hauteur maximale de la zone.

Des dépassements au-delà du gabarit sont autorisés sous réserve de l'intégration harmonieuse de l'ensemble : toits à croupe, murs pignons, ou certains éléments de faible emprise (chien-assis, souches de cheminées, garde-corps ou autres éléments annexes à la construction).

3. d'une horizontale définie par la hauteur maximale indiquée par le plan des hauteurs, et fixant la hauteur maximale de la construction.

Hauteur maximale : différence d'altitude entre le terrain naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction…

Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faîtage. Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

Hauteur de façade : dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel,

- jusqu'à la gouttière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
- jusqu'au point haut du premier acrotère* situé à la verticale de la façade pour les constructions avec toiture terrasse, avec ou sans attique*. Lorsque l'acrotère est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps.

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisées dans la zone.

Haies : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Houppier : ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage), à l'exception de la base du tronc.

Implantation des constructions : Lorsque l'implantation des constructions sur l'alignement, sur une limite graphique qui s'y substitue (portée au plan de zonage ou figurant en annexe du plan local d'urbanisme) ou en limite séparative est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de la construction sont implantés sur cette limite. Dans ce cas, le recul ou retrait de la construction pour le dernier tiers de la construction n'est pas règlementé.

Implantation dominante des constructions : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Limites séparatives : limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies ou emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

Marge de recul : limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

Muret : petit mur bas maçonné.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération comportant plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Parc de stationnement mutualisé : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.
Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

Périmètre d'attractivité des transports en commun : Le périmètre d'attractivité des transports en commun est composé de deux zones qui sont reportées au plan de zonage :

- zone 1 : Centre-ville élargi d'Angers
- zone 2 : corridors d'influence des transports collectifs en site propre :
  - 500 m de part et d'autre de l'axe des tramways existants ou projetés
  - 800 m autour du pôle d'échanges Angers Saint-Laud

Recul : partie de terrain située entre l'alignement* et la façade de la construction. Le recul (minimal) est règlementé par l'article 6.

Retrait : distance entre la limite séparative et la construction. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 7.

Ripisylve : végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

Showroom : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

Surface de plancher : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Unité cultivée : espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain naturel : *Voir définition dans «gabarit et hauteurs».*

Véranda : extension lumineuse composée principalement de vitrage et couverte (toit plein, semi-vitré ou vitré).

Voie : notion qui s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

...

CHAPITRE I :

Dispositions réglementaires au sein des périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur (voir pièce n° 4.2 du PLU).

CHAPITRE 2 :

Dispositions réglementaires au sein des périmètres d'attente de projet définis au titre de l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions, installations et aménagements existantes,

- L'extension mesurée des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m^2,
  - La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

- La construction ou l'extension d'annexes non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m^2, extensions comprises.

- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 3 :

Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage :

1. **Patrimoine bâti** (au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme) :

Pour les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, des prescriptions ou préconisations complémentaires peuvent être précisées dans l'annexe règlementaire n°4.2.1 « Règles particulières liées au patrimoine bâti et arbres remarquables ».

2. Trame verte et bleue (au titre de l'article. R123-11 du Code de l'Urbanisme)

Les continuités écologiques identifiées au plan de zonage en tant que trame verte et bleue doivent être préservées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la trame verte et bleue, sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de part leur nature, situation ou dimensions.

3. Composantes végétales :

Arbres remarquables : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface couverte par le houppier*. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes :

- état phytosanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité publique ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Alignements d'exception : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Les alignements d'exception identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement ne sont autorisés qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- d'assurer à terme le maintien d'au moins un alignement d'arbres de haute tige par espace identifiés.

Axes structurants paysagés : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Pour chaque axe structurant identifié au plan de zonage, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe.

A ce titre, sur le domaine public, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des plantations existantes ne sont autorisés qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de maintenir un principe d'aménagement paysager linéaire le long de l'axe structurant.

Haies*, ripisylves*, alignements d'arbres* : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Les haies, ripisylves et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservées voire renforcées.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition :

- pour les haies et ripisylves : d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ;
- pour les alignements d'arbres de conserver un segment du linéaire assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le grand paysage, des ouvertures dans les haies, ripisylves et alignements d'arbres sont autorisées.

Jardins patrimoniaux : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Les jardins patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

A ce titre, seuls les constructions, installations, aménagements respectant la composition paysagère identifiée sont autorisés (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.)

Espaces paysagers à préserver : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Les espaces paysagers identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la double condition :

- de ne pas altérer le caractère naturel et la composition paysagère principale de l'espace ;
- que l'emprise au sol du projet de construction, cumulée avec celle des autres constructions existantes réalisées au sein de l'espace identifié, n'excède pas 20% de la surface totale de l'espace.

Présence arborée reconnue : (au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme)

Le caractère arboré de ces espaces identifiés au plan de zonage doit être préservé.

A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la double condition :

- de servir un projet d'intérêt général ou d'intérêt collectif
- de conserver une présence arborée manifeste, clairement perceptible depuis le domaine public ou depuis la construction principale dans le cadre d'un ensemble remarquable identifié au zonage soit au titre du L 123-1-5-III° (Annexe n°4.2.1 « Règles particulières liées au patrimoine bâti et arbres remarquables »), soit par son classement dans un indice « p ».

Cœurs d'îlots : (au titre de l'article L. 123-1-5-III-5° du Code de l'Urbanisme)

La dominante végétale des cœurs d'îlots identifiés au plan de zonage doit être préservée.

A ce titre, seuls les constructions, installations, aménagements suivants sont autorisés :

- les constructions si l'emprise au sol du projet cumulée avec l'emprise des constructions existantes situées au sein de l'espace identifié n'excède pas 20 m² ;
- les aménagements et travaux confortatifs sur les ouvrages et bâtiments existants.

Espaces boisés pérennes : (espaces boisés classés - Art. L130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés pérennes délimités au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

4. **Règles graphiques d'implantation :**

Des règles graphiques peuvent venir compléter ou préciser les dispositions du règlement. Ces notions peuvent faire l'objet de définitions précisées dans le lexique.

Pour l'implantation des constructions* (fixée par le plan de zonage, pièce n° 4.3.1) :

Ligne d'implantation obligatoire ou recul* minimum obligatoire.

Complémentairement, des plans d'alignement peuvent également être précisés au titre des servitudes d'utilité publique (annexes au Plan Local d'Urbanisme).

Pour la hauteur des constructions (fixée par le plan des hauteurs, pièce n° 4.3.2) :

Hauteurs maximales* autorisées, filet de hauteur limitant la hauteur de façade en bordure de certaines voies, etc.

La hauteur des constructions devra être compatible avec leur insertion dans l'environnement.

5. **Dispositions règlementaires applicables aux voies identifiées au plan de zonage dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale (linéaires commerciaux) :**

Est interdit en façade des rez-de-chaussée des constructions donnant sur la voie concernée par le linéaire figurant au plan le changement de destination des commerces de détails existants à la date d'approbation du PLU de 2017 en logements et en garages.

CHAPITRE 5 :

Dispositions règlementaires relatives aux occupations et utilisations du sol :

1. Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements :

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

2. Dispositions relatives aux divisions foncières :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet doit être apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

CHAPITRE 6 :

Dispositions règlementaires relatives aux hauteurs:

Dans les zones U et 1AU, les hauteurs des constructions, installations et aménagements autorisées sont définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».
Il précise la hauteur de façade* et la hauteur totale maximales* des constructions. Un filet* inscrit en bordure de certaines voies limite la hauteur des façades en bordure de voie, dans l'application d'un gabarit*.

Sur le plan des hauteurs, pour des raisons de lisibilité, les voies et emprises publiques ont été détourées.
Pour les voies, les règles de hauteurs définies par les aplats de couleurs s'appliquent jusqu'à l'axe de la voie.
Pour les autres emprises publiques*, la règle de hauteur de l'ilot voisin s'applique sur l'ensemble de l'emprise.
Lorsque les ilots voisins présentent des plafonds de hauteurs différents, la hauteur retenue est la hauteur la plus haute.

CHAPITRE 7 :

Dispositions réglementaires relatives au stationnement des véhicules et des vélos (article 12) dans les zones U et AU :

I. Modalités de calcul et de réalisation

Modalités de calcul :

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondit au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure à 5.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, etc.), de nécessité de protéger une composante végétale ou de respecter les prescriptions du zonage pluvial, certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée* d'une construction existante ou pour la construction d'annexes. Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes, une compensation des aires supprimées sera demandée. Certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie de cette compensation en cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, etc.), de nécessité de protéger une composante végétale ou de respecter les prescriptions du zonage pluvial.

Les dispositions concernant les périmètres d'attractivité des transports en commun sont applicables dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet est situé à l'intérieur d'un de ces périmètres, reportés au plan de zonage. Dès lors que le terrain d'assiette du projet est concerné par les deux périmètres d'attractivité des transports en commun, les règles de la zone 1 s'appliquent.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés*, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie à l'article 12.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par le Code de l'urbanisme.

Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque des maximums sont définis ceux-ci pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires sont rendues nécessaires par l'activité du pétitionnaire (activité professionnelle qui nécessite une flotte de véhicules à disposition).

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

II. Stationnement des véhicules :

1. Règles quantitatives :

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitat :

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
Périmètres d'attractivité des transports en commun – zones 1 et 2	Logement social : 0,5 place par logement Logement de droit commun : 1 place par logement
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun	1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement

Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.

Constructions à destination d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et d'urgence :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et des visiteurs,
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination d'hébergement pour les étudiants et jeunes travailleurs :

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
Périmètres d'attractivité des transports en commun - zone 1 et 2	0,2 places par chambre ou logement
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun	0,5 places par chambre ou logement

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et résidences de tourisme :

Localisation du projet	Nombre de places minimum requis
Périmètres d'attractivité des transports en commun - zone 1	0,2 places par chambre ou logement
Périmètres d'attractivité des transports en commun - zone 2	0,3 places par chambre ou logement
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun	0,5 place par chambre ou logement

Constructions à destination de bureaux :

Les normes sont exprimées par des minimums et des maximums.

Localisation du projet	Nombre de places requis	
	Minimum	Maximum
Périmètres d'attractivité des transports en commun – zone 1	1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Périmètres d'attractivité des transports en commun – zone 2	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher	

Constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.

Dans les périmètres d'attractivité des transports en commun (zones 1 et 2), le nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser est fixé à 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination de commerce :

- **Dans le périmètre d'attractivité des transports en communs zone 1**

Surface de plancher	**Nombre de places requis**	
	Minimum	**Maximum**
Moins de 300 m²	Pas d'obligation	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher
Entre 300 et 800 m²		
Au-delà de 800 m²		

- **Dans le périmètre d'attractivité des transports en communs zone 2**

Surface de plancher	**Nombre de places requis**	
	Minimum	**Maximum**
Moins de 300 m²	Pas d'obligation	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Entre 300 et 800 m²	1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher	
Au-delà de 800 m²	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher

- **En dehors des périmètres d'attractivité des transports en communs**

Surface de plancher		**Nombre de places requis**	
Pour Angers	***Pour les autres communes***	**Minimum**	**Maximum**
Moins de 300 m²	Moins de 200 m²	Pas d'obligation	
Entre 300 et 800 m²	Entre 200 m² et 800 m²	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher	
Au-delà de 800 m²		1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher	

En complément, pour les commerces de plus de 800 m² de surface de plancher, un nombre de places nécessaire au fonctionnement de l'activité devra être prévu pour les livraisons de marchandises et ce en dehors des voies et emprises publiques.

Constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés et des visiteurs,
- de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée
- de sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés

Le nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser est fixé à 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher.

2. Règles qualitatives :

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

- **Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 :**

  Pour les constructions, toute destination confondue, générant plus de 20 places de stationnement, 100 % des places doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale).

- **Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 2 :**

  Pour les constructions à destination d'habitat ou de bureaux générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale).

- **En dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun :**
  - **Pour les communes d'Angers, Avrillé, Beaucouzé, Bouchemaine, Ecouflant, Les Ponts-de-Cé, Montreuil-Juigné, Saint-Barthélemy-d'Anjou, Saint-Sylvain-d'Anjou, Sainte-Gemmes-Sur-Loire et Trélazé :**

    Pour les constructions à destination d'habitat générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50 % des places doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale).

  - **Pour les autres communes :** il n'est pas fixé d'obligation minimale d'intégration du stationnement au volume construit.

III. Stationnement des vélos

Dans toute nouvelle construction de plus de 250 m² de surface de plancher, des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination		Nombre de places minimum requis
Habitat		1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher
Bureaux		1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Commerces	Moins de 300 m²	Pas d'obligation
	Au-delà de 300 m²	Dans le périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 : pas d'obligation En dehors du périmètre d'attractivité des transports en commun zone 1 : il est demandé la réalisation de places de stationnements pour les vélos permettant de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'activité ou de l'équipement
Autres activités		Il est demandé la réalisation de places de stationnements pour les vélos permettant de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'activité ou de l'équipement
Equipements publics ou d'intérêt collectif		

Il est exigé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement.

Ces stationnement doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine centrale à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

La zone UA peut comprendre **les indices suivants** :

« 1 » : Secteur urbain où la constructibilité à l'arrière des parcelles (au-delà de la bande E de 15 m) est limitée et encadrée, au regard de la forme urbaine

« j »: secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées privées

« l » : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

« p » : Secteur urbain caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâtie et végétale (ensemble remarquable), dans lequel la constructibilité est limitée et encadrée afin de préserver l'unité d'ensemble.

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE UA 1.1 :

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et nouveaux aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles

De plus, dans le secteur indicé « l » :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'artisanat et d'habitation.

ARTICLE UA 1.2 :

De plus, dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E* de 15 mètres :

- Toute construction d'annexes non accolées d'une superficie supérieure à 20m² (extensions comprises).

De plus, dans le secteur indicé « j » :

- Toute construction, installation ou aménagement autre que les abris de jardins, étant précisé que parmi ces derniers, sont interdits les abris d'une superficie supérieure à 10 m² par unité cultivée*.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE UA 2.1 :

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension mesurée des constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

De plus, dans le secteur indicé « l », sont autorisés sous conditions :

- les constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif, publics ou privés, à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerces, sous réserve d'être liées aux constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être destinées au gardiennage* ;
- les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation.

De plus, dans le secteur indicé « p », sont autorisés sous conditions :

- L'extension mesurée et/ou le changement de destination (habitation, bureaux, hébergement hôtelier, médico-social, ...) des constructions existantes, dans le cadre d'une valorisation du patrimoine,
- Les constructions, installations et aménagements complémentaires liées à la destination de la construction principale,
- Les affouillements et les exhaussements du sol destinés à établir des mouvements de terrain dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager,
- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis piscines non couvertes), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m^2, extensions comprises.

- La construction de piscines non couvertes, si l'intégration à l'environnement est respectée.

Les dispositions fixées pour le secteur indicé « p » s'appliquent sous réserve de l'ensemble des conditions précisées ci-après :

- Les évolutions du bâti et les constructions nouvelles devront s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en prenant en compte :
  - la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie...),
  - la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres,...
- Les évolutions des éléments bâtis de caractère devront prendre en compte et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

ARTICLE UA 2.2 :

Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E*, sont autorisées sous conditions :

- les extensions des constructions existantes à condition que :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m²
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- les annexes non accolées à condition que leur superficie soit égale ou inférieure à 20 m².

Dans le secteur indicé « j », sont autorisés les abris de jardins d'une superficie égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée*.

ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc…).

ARTICLE UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UA 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

UA 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

UA 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UA 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies,
- Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie*.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins. Le long des autres voies, une continuité visuelle bâtie* devra être assurée pour garantir la qualité du front urbain.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.) ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UA 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Sauf indications graphiques portées au plan,

- A l'intérieur de la bande E de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement ou la limite portée au plan de zonage qui s'y substitue, les constructions, installations et aménagements implantées sur l'alignement* doivent être édifiés d'une limite latérale à l'autre.

  Toutefois, au regard de la configuration de la parcelle (largeur sur voie, …) et de l'environnement urbain des constructions, des implantations sur une seule des limites séparatives* joignant l'alignement sont possibles à condition de respecter un retrait* au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative.

  Lorsqu'une continuité visuelle bâtie* est assurée sur l'alignement, la construction peut être implantée soit en limite séparative, soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres.

  Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent être implantés soit en limite séparative, soit en retrait de 2 mètres minimum de ces limites, en fonction de la composition urbaine et architecturale.

- Au-delà de la bande E, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés soit sur la limite séparative*, soit en respectant un retrait* au moins égal à 2 mètres.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par l'article 10 et le lexique.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), une implantation dans la marge de retrait pourra être autorisée ;

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est règlementée en fonction d'une bande E de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement ou depuis une indication graphique portée au plan de zonage qui s'y substitue.

- A l'intérieur de la bande E de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement ou depuis une indication graphique portée au plan de zonage qui s'y substitue :

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Si la voie est bordée par un filet*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur en bordure de voie plafonnée par le filet*, et s'inscrire dans un gabarit* fixé à partir du filet* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale.

- Au-delà de la bande E :

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

De plus, tout point de la construction devra respecter la règle suivante : H ≤ L + 4m
H étant la hauteur maximale de tout point de la construction ;
L étant la distance de ce point à la limite séparative.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 4 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la parcelle voisine. Aucun dépassement pour mur pignon n'est autorisé. Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

- Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur minimale de 1,80 m. Lorsqu'elles sont composées en tout ou partie d'un muret surmonté d'une grille en ouvrage, le muret doit respecter une hauteur minimale de 0,40 m.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. En limites séparatives visibles du domaine public, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.)

ARTICLE UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE UA 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Dans le secteur indicé « p », pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 50% de la surface totale de l'unité foncière.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone à dominante d'habitat, caractérisée par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

La zone UC peut comprendre **les indices suivants** :

« 1 » : secteur urbain où la constructibilité à l'arrière des parcelles est limitée et encadrée, au regard de la forme urbaine

« j »: secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées privées

« l » : Secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

« p » : secteur urbain caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâtie et végétale (ensemble remarquable), dans lequel la constructibilité est limitée et encadrée afin de préserver l'unité

« n » : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux)

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE UC 1.1 :

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

De plus, dans l'ensemble de la zone UC sauf dans le secteur indicé « n » :

- le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

De plus, dans le secteur indicé « l » :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'artisanat et d'habitation.

ARTICLE UC 1.2 :

Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E* :

- Toute construction d'annexes non accolées d'une superficie supérieure à 20m² (extensions comprises).

Nota : la bande E de 20 mètres de profondeur est décomptée depuis l'alignement ou depuis une limite portée au plan de zonage qui s'y substitue.

Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E est d'une profondeur de 30 mètres.

De plus, dans le secteur indicé « j » :

- Toute construction, installation ou aménagement autre que les abris de jardins, étant précisé que parmi ces derniers, sont interdits les abris d'une superficie supérieure à 10 m² par unité cultivée*.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE UC 2.1 :

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension mesurée des constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

De plus, dans le secteur indicé « l », sont autorisés sous conditions :

- les constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif, publics ou privés, à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- les constructions, installations et aménagements à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage de bureaux et de commerces, sous réserve d'être liées aux constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif autorisées dans la zone ;
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être destinées au gardiennage* ;
- les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation.

De plus, dans le secteur indicé « p », sont autorisés sous conditions :

- L'extension mesurée et/ou le changement de destination (habitation, bureaux, hébergement hôtelier, médico-social, ...) des constructions existantes, dans le cadre d'une valorisation du patrimoine,
- Les constructions, aménagements et installations complémentaires liées à la destination de la construction principale,
- Les affouillements et les exhaussements du sol destinés à établir des mouvements de terrain dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager,
- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis piscines non couvertes), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.
- La construction de piscines non couvertes, si l'intégration à l'environnement est respectée.

Les dispositions fixées pour le secteur indicé « p » s'appliquent sous réserve de l'ensemble des conditions précisées ci-après :

- Les évolutions du bâti et les constructions nouvelles devront s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en prenant en compte :
  - la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie...),
  - la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres,...
- Les évolutions des éléments bâtis de caractère devront prendre en compte et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

ARTICLE UC 2.2 :

Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E*, sont autorisées sous conditions :

- les extensions des constructions existantes à condition que :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
  - l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m²
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.
- les annexes non accolées à condition que leur superficie soit égale ou inférieure à 20 m².

Nota : la bande E de 20 mètres de profondeur est décomptée depuis l'alignement ou depuis une limite portée au plan de zonage qui s'y substitue.

Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E est d'une profondeur de 30 mètres

Dans le secteur indicé « j », sont autorisés les abris de jardins d'une superficie égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée*.

.

ARTICLE UC 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc…).

ARTICLE UC 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UC 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

UC 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation par l'aménageur ou le constructeur d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

UC 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UC 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies,
- Soit en fonction de l'implantation* dominante des constructions* existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UC 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements doivent être implantées :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions de hauteur fixées par l'article 10.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), une implantation dans la marge de retrait pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est règlementée en fonction d'une bande E de 20 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement ou depuis une indication graphique portée au plan de zonage qui s'y substitue.

Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E est d'une profondeur de 30 mètres.

- A l'intérieur de la bande E :

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Si la voie est bordée par un filet*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur en bordure de voie plafonnée par le filet*, et s'inscrire dans un gabarit* fixé à partir du filet* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale.

- Au-delà de la bande E :

Les constructions doivent en tout point respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

De plus, tout point de la construction devra respecter la règle suivante : H ≤ L + 4m
H étant la hauteur maximale de tout point de la construction ;
L étant la distance de ce point à la limite séparative.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 4 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la parcelle voisine. Aucun dépassement pour mur pignon n'est autorisé.

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles de l'extérieur devront être doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou végétalisées.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché. Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,

- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE UC 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE UC 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 25% de surface totale de l'unité foncière.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est une zone à dominante d'habitat, caractérisée par des ensembles bâtis implantés sur des unités parcellaires assez grandes. Les typologies majoritaires sont de forme collective ou intermédiaire.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville.

ARTICLE UD 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE UD 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées, sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- l'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- l'extension mesurée des constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UD 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc…).

ARTICLE UD 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UD 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

UD 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

UD 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UD 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UD 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies,
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement*;

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 10 du présent règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- En cas d'implantation en recul : les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture en-deçà de la marge de recul jusqu'à l'alignement.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UD 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions de hauteur fixées par l'article 10.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments doit être au minimum de 4 mètres et doit respecter la condition : $L \geq H/2$

H étant la hauteur maximale de tout point des constructions en vis-à-vis
L étant la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions situées en vis à vis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

- Hauteur des constructions en bordure de voie :
  - La hauteur des constructions ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre un bâtiment et l'alignement opposé, augmenté de 2 mètres :
    $H \leq L + 2$

    H étant la hauteur maximale de tout point de la construction
    L étant la distance de ce point à l'alignement opposé

- Si la voie est bordée par un filet*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur de façade plafonnée par le filet*, et s'inscrire dans un gabarit* fixé à partir du filet* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale*.

▪ Hauteur des constructions par rapport à la limite séparative :

Lorsque la construction est édifiée à 4 mètres ou plus de la limite séparative, tout point de la construction doit respecter la règle suivante : H ≤ L X 2 (ou L ≥ H/2)

H étant la hauteur maximale de tout point de la construction ;
L étant la distance de ce point à la limite séparative.

Lorsque la construction est édifiée sur la limite séparative, tout point de la construction situé sur la limite séparative ou dans la profondeur de 4 m à compter de celle-ci ne peut excéder une hauteur maximale* de 6 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la parcelle voisine. Tout point de la construction situé au-delà d'une distance de 4 mètres de la limite séparative doit respecter la règle suivante : H ≤ L X 2 (ou L ≥ H/2)

H étant la hauteur maximale de tout point de la construction ;
L étant la distance de ce point à la limite séparative.

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

- **Dispositions spécifiques aux clôtures**

  - Dispositions générales :

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles de l'extérieur pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

  - Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

  - Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE UD 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE UD 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 25% de surface totale de l'unité foncière.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux grands équipements métropolitains et aux activités associées.

Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées aux grands équipements d'intérêt collectif structurants qui participent au rayonnement d'Angers Loire Métropole. Seules y sont autorisés les activités connexes liées au fonctionnement et au développement du rayonnement des équipements majeurs.

Elle peut comprendre un **secteur indicé « a »** dans lequel sont également autorisées les activités tertiaires, de formation et de recherche ainsi que le logement des personnes qui sont liées à ces activités.

ARTICLE UE 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

UE 2.1 Sont autorisées dans l'ensemble de la zone (y compris dans le secteur UEa) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif structurants ;

- Les extensions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif existants, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;

- L'hébergement hôtelier sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants ;

- Le commerce de gros, sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants ;

- Les services, sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants ;

- Les activités artisanales, industrielles, logistiques et l'entrepôt sous réserve qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou complémentaires aux équipements existants ;

- Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, commercial, de logistique et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
    - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
    - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les commerces de détails sous réserve qu'ils soient complémentaires aux équipements existants dans la zone ;

- Les extensions des commerces de détail existants et non complémentaires à une activité autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées au gardiennage* à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas),

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

- Les extensions ou les modifications des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les aires de stockage et de dépôts liées aux constructions, installations et aménagements admis dans la zone sous réserve qu'elles jouxtent les constructions, installations à laquelle elles sont liées sous réserve de leur bonne insertion paysagère,

UE 2.2 **De plus, sont autorisées dans le secteur UEa les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations et aménagements à usage industriel et artisanal s'ils sont liées à une activité tertiaire (laboratoires pharmaceutiques, recherche et développement, formation, enseignement supérieur...) ;

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à une activité technopolitaine (ex : logements étudiants ou chercheurs).

ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

ARTICLE UE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- **UE 4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

UE 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

UE 4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UE 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UE 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les constructions*, installations et aménagements doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies,
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement ;
- Soit en fonction de l'implantation* dominante des constructions* existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins. Le long des autres voies, une continuité visuelle bâtie* devra être assurée pour garantir la qualité du front urbain.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante non implantée à l'alignement dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur à celle-ci ;
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UE 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- soit sur la limite séparative ;
- soit en respectant un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions de hauteur fixées par l'article 10.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), une implantation dans la marge de retrait pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE UE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8)

ARTICLE UE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM est une zone à vocation militaire.

Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées à la vocation militaire du site et les équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UM 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone UM, sont interdites toutes les occupations ou utilisations des sols qui ne sont ne sont pas mentionnées à l'article UM 2.

ARTICLE UM 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et aménagements destinées à la vocation militaire
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités militaires et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux usagers des constructions principales ou au gardiennage*.
- Les équipements publics liés à l'aménagement d'infrastructures routières.

ARTICLE UM 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc…).

Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.

Pour la zone UM liée à l'ETAS : tout accès direct sera interdit sur la RD 775.

ARTICLE UM 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UM 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

UM 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

UM 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UM 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UM 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UM 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Tout construction, installation et aménagement doit être édifiée à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Pour la zone UM liée à l'ETAS : le long de la route de Laval (ex RN 162), toute construction doit être implantée à 35 mètres au moins de l'axe de la voie.

UM 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE UM 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements doivent être édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette limite, et respectant la condition : $L \geq H/2$

H étant la hauteur maximale de tout point de la construction
L étant la distance de ce point à la limite séparative

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Au droit des bâtiments voisins existants en bon état implantés sur la limite si la construction ou l'installation nouvelle reste dans les mêmes dimensions ;
- Aux constructions dont la hauteur ne dépassent pas 4 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur.

ARTICLE UM 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UM 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UM 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant.

ARTICLE UM 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE UM 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond à des parcs urbains majeurs et aux grands cimetières arborés, en particulier sur le territoire d'Angers.

Cette zone est destinée à la préservation et la mise en valeur de ces espaces qui n'ont pas pour vocation principale d'être construits. La construction y est admise de façon limitée et encadrée : gestion et valorisation du patrimoine végétal, accueil et agrément du public.

ARTICLE UP 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone UP, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UP 2.

ARTICLE UP 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions :

- les constructions, installations, aménagements nécessaires à la mise en valeur et à la gestion technique et administrative des parcs et des cimetières,
- les constructions, installations, aménagements nécessaires à l'accueil et à l'agrément du public,
- les constructions, installations, aménagements nécessaires au développement d'équipements d'intérêt collectif déjà présents au sein des parcs,
- les constructions, installations, aménagements ayant une vocation pédagogique en lien avec la découverte de la nature,
- les changements de destination des constructions* existantes pour les destinations autorisées dans le présent article,
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées au gardiennage*,
- les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la mise en valeur et à la gestion de l'espace et aux constructions, installations et aménagements autorisées dans le présent article.

ARTICLE UP 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

ARTICLE UP 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UP 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

UP 4.2 Eaux usées, zonage d'assainissement collectif

(Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement)

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UP 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UP 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UP 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UP 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins. Le long des autres voies, une continuité visuelle bâtie* devra être assurée pour garantir la qualité du front urbain.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Dès lors qu'une continuité visuelle bâtie* marque l'alignement ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante non implantées à l'alignement dès lors qu'elle s'implante selon un recul identique ou supérieur au recul de la construction existante ;

UP. 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE UP 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantées soit sur la limite séparative*, soit en respectant un retrait* au moins égal à 2 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE UP 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE UP 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE UP 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres doit être réservée à hauteur de 80% de la surface totale de l'unité foncière.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

La zone US est une zone à vocation sanitaire.

Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées aux vocations hospitalière, sanitaire et médico-sociale ; ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

ARTICLE US 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts ;
- les constructions, installations et aménagements à usage d'artisanat ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE US 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements liées à la vocation santé et médico-sociale
- Les établissements d'enseignements et de recherche
- L'hébergement hôtelier dont la proximité avec les établissements de santé est nécessaire (hôtel hospitalier)
- Les activités de commerces et de services nécessaires au bon fonctionnement de la zone (restaurant, hébergement, crèche, pharmacie…) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les aires de stockage et de dépôts ainsi que les installations logistiques et les entrepôts liés aux activités admises dans la zone sous réserve de leur bonne insertion paysagère ;
- Les constructions à usage d'habitations, si elles sont destinées au gardiennage*.

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes,

- L'extension mesurée des constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, commercial, de logistique et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE US 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

ARTICLE US 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

US 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

US 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

US 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

US 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE US 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non règlementé.

ARTICLE US 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

US 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les constructions* doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

De plus, des implantations différentes seront autorisées sur le secteur du CHU où les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement

Des constructions et installation de faible emprise (20m² maximum) sont autorisées dans la marge de recul (hall d'accueil, kiosque de gardien…) si elles n'entrainent aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

...

US 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE US 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions, installations et aménagements seront implantées en observant un retrait égal à la hauteur de la construction avec une distance minimale de 5 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Au droit des bâtiments voisins existants en bon état implantés sur la limite si la construction ou l'installation nouvelle reste dans les mêmes dimensions
- Aux constructions dont la hauteur ne dépassent pas 4 mètres

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE US 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE US 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE US 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

ARTICLE US 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE US 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY correspond aux zones destinées aux activités économiques.

Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités tertiaires de bureaux et de services. La construction de locaux à usage d'habitation y est strictement encadrée (gardiennage*).

La zone UY comprend les **secteurs d'activités spécifiques suivants** :

UY : destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités tertiaires de bureaux et de services (notamment restauration).
UYc : destiné aux activités commerciales (pôles commerciaux d'échelle d'agglomération)
UYd : destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles, services,...
UYg : destinée à l'accueil d'activités liées à l'exploitation de richesses du sous-sol ou à l'enfouissement, recyclage de déchets inertes
UYh : destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées à l'horticulture.

ARTICLE UY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

UY 1.1 Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements à vocation agricole et forestière ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

UY 1.2 Sont également interdites en secteur UYc : les constructions, installations et aménagements à destination industrielle et logistique.

UY 1.3 Sont également interdites en secteur UYd : sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements à destination de commerce de détail.

UY 1.4 Sont également interdites dans l'ensemble de la zone, à l'exception du UYg : l'ouverture et l'exploitation de carrières.

UY 1.5 Sont également interdits en secteur UYg :

- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installation à destination de commerce de détail ;
- L'hébergement hôtelier.

UY 1.5 Sont également interdites en secteur UYh : sous réserve des dispositions de l'article UY 2, toutes les constructions, installations et aménagements.

ARTICLE UY 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones UY, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage* à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).
- Les extensions mesurées des habitations existantes à condition qu'elles soient mesurées* ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;
- L'extension ou la modification des constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sont également autorisées dans le secteur UYd, sous conditions :

- Les commerces de détail*, sous réserve qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom*...) et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les extensions de commerce de détail* existant et non lié à une activité autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.

Sont autorisées dans le secteur UYg, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol ou à la gestion (stockage, recyclage) de déchets inertes ;
- Les constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, de bureau, de commerce de gros et d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ;
- Les extensions de commerce de détail* existant et non lié à une activité autorisée dans la zone sous réserve qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.

Sont autorisées dans le secteur UYh, sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements liées aux activités horticoles ;
- Les activités de commerces et de services nécessaires au bon fonctionnement de la zone (restaurant, hébergement, crèche,…) ;

ARTICLE UY 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Si une voie nouvelle en impasse excède une longueur supérieure à 100 mètres, elle doit aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc…). De plus, les voies réservées aux circulations douces sur l'ensemble de la zone ne doivent pas être en impasse.

ARTICLE UY 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UY 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

UY 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

UY 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UY 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UY 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement*;
- Soit en fonction de l'implantation* dominante des constructions* existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des constructions de faible emprise (20m² maximum) sont autorisées dans la marge de recul (hall d'accueil, kiosque de gardien…) si elles n'entrainent aucune gène pour la visibilité des accès à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif autorisés dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

UY 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour des raisons de mise en sécurité d'une construction conformément aux dispositions règlementaires en vigueur, les règles d'implantations sont libres.

Les constructions implantées en limite séparatives devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Dans les bandes de recul définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stockage sont interdites.

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et masquées depuis l'espace public par des dispositifs installés en continuité des façades

Dispositions applicables aux aires de stationnement

Dans les bandes de recul définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement sont interdites.

Dispositions applicables aux quais de déchargement

Dans les bandes de recul définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les quais de déchargement sont interdits.

Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Dispositions applicables aux façades et volume des constructions

Les couleurs vives sont interdites.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation (y compris future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé).

Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Dispositions applicables aux clôtures

- Dispositions générales

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

Il pourra être imposé que les clôtures grillagées visibles de l'extérieur soient avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE UY 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE UY 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone

Elle peut comporter un **secteur indicé « l »** destiné aux les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

ARTICLE 1AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

De plus, dans le secteur indicé « l » :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'artisanat et d'habitation.

ARTICLE 1AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

1 AU 2.1 Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et si l'ensemble des conditions est réuni :
  - La réalisation de l'opération est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - Le projet n'entraine pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension mesurée des constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

1 AU 2.2 De plus, dans le secteur indicé « l » :

- Les constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif, publics ou privés, à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale ou pédagogique ;
- Les constructions, installations et aménagements à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de bureaux et de commerces, sous réserve d'être liés aux constructions, installations et aménagements à usage d'équipements collectif autorisées dans la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être destinées au gardiennage.

ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc…).

ARTICLE 1AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AU 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

1AU 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

1AU 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

1AU 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AU 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celle-ci, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles :

- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- pour des raisons de sécurité.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AU 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder une hauteur maximale sur cette limite plafonnée à 4 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la parcelle voisine. Aucun dépassement pour mur pignon n'est autorisé.

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux clôtures

- <u>Dispositions générales</u>

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles de l'extérieur pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures implantée le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives :

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché. Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE 1AU 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE 1AU 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUX correspond à une partie à des secteurs en cours d'urbanisation avec une dominante d'habitat qui présente des particularités urbaines.

ARTICLE 1AUX 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les constructions, installations et aménagements à usage agricole et forestier ;
- les constructions, installations et aménagements à usage industriel, de logistique et d'entrepôts ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 1AUX 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et si l'ensemble des conditions est réuni :
  - La réalisation de l'opération est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - Le projet n'entraine pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE 1AUX 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc…).

ARTICLE 1AUX 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AUX 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

1AUX 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

1AUX 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

1AUX 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AUX 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUX 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les constructions* doivent, d'une part, s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies,
- Soit avec un recul d'au moins 2 mètres si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie*;

Et, d'autre part, respecter un recul maximal de la façade de 7mètres.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 10 du présent règlement.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et les constructions nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- En cas d'implantation en recul : les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent étendre leur devanture en-deçà de la marge de recul jusqu'à l'alignement.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AUX 6.2 Implantation le long des autres emprises publiques

Non règlementé.

ARTICLE 1AUX 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements peuvent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions de hauteur fixées par l'article 10.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre tout point de 2 bâtiments doit être au minimum de 4 mètres et doit respecter la condition : $L \geq H/2$

H étant la hauteur maximale de tout point des constructions en vis-à-vis
L étant la distance comptée horizontalement entre tous points des constructions situées en vis à vis.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions de faible emprise, à savoir inférieure à 20 m².

ARTICLE 1AUX 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

- Hauteur des façades en bordure de voie :
  - La hauteur des façades ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre un bâtiment et l'alignement opposé, augmenté de 2 mètres :
    $H \leq L + 2$

    H étant la hauteur maximale de tout point de la construction
    L étant la distance de ce point à l'alignement opposé

- Si la voie est bordée par un filet*, les constructions autorisées devront respecter une hauteur de façade plafonnée par le filet*, et s'inscrire dans un gabarit* fixé à partir du filet* et le plan des hauteurs pour ce qui est de la hauteur maximale. Le gabarit s'applique à toutes les façades édifiées, sauf aux murs pignons édifiés sur la limite séparative.

▪ Hauteur des constructions par rapport à la limite séparative :

Lorsque la construction est édifiée à 4 mètres ou plus de la limite séparative, tout point de la construction devra respecter la règle suivante : H ≤ L X 2 (ou L ≥ H/2)

H étant la hauteur maximale de tout point de la construction ;
L étant la distance de ce point à la limite séparative.

Lorsque la construction est édifiée sur la limite séparative, tout point de la construction ne pourra excéder une hauteur maximale de 6 mètres, sauf à venir s'adosser à un mur en bon état d'une hauteur supérieure édifié sur la parcelle voisine.

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE 1AUX 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

- **Dispositions spécifiques aux clôtures**

- Dispositions générales :

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

Les clôtures en général pourront avantageusement être doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,60 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures implantées le long des autres emprises publiques ou limites séparatives visibles depuis le domaine public

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres, seront ajourées et pourront avantageusement être doublées d'un accompagnement végétal.

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour les parcelles d'angle,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière,
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE 1AUX 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE 1AUX 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales* seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour tout projet, une surface minimale d'espaces libres doit être réservée à hauteur de 40% de la surface totale de l'unité foncière, dont 25 % d'espaces verts plantés.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AUY peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elle peut comprendre un **secteur indicé « d »** qui est destiné à accueillir les activités artisanales, industrielles, des services,...

ARTICLE 1AUY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1AUY 1.1 Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements à vocation agricole et forestière ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

1AUY 1.2 Sont également interdites dans l'ensemble de la zone, à l'exception du 1AUYg : l'ouverture et l'exploitation de carrières.

1AUY 1.3 Sont également interdites en secteur 1AUYd : sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements à destination de commerce de détail.

1AUY 1.4 Sont également interdites en secteur 1AUYc : les constructions, installations et aménagements à destination industrielle et logistique.

1AUY 1.5 Sont également interdits en secteur 1AUYg :

- Sous réserve des dispositions de l'article 1AUY 2, les constructions et installation à destination de commerce de détail ;
- L'hébergement hôtelier.

ARTICLE 1AUY 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones 1AUY, sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements destinées aux activités artisanales, industrielles, de services, etc. sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et si l'ensemble des conditions est réuni :
  - La réalisation de l'opération est compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone (desserte, réseaux, etc.) ;
  - Le projet n'entraine pas la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage*, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).

- Les extensions des habitations existantes à condition qu'elles soient mesurées* ;

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique ;

- L'extension ou la modification des constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

Sont également autorisées dans le secteur 1AUYd, sous conditions :

- Les commerces de détail*, sous réserve qu'ils constituent un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom*...) à condition que le commerce de détail* soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;

- Les extensions de commerce de détail* existant et non lié à une activité autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;

- Les extensions des habitations existantes à condition qu'elles soient mesurées*.

Sont autorisées dans le secteur 1AUYg, sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol ou à la gestion (stockage, recyclage) de déchets inertes ;

- Les constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, de bureau, de commerce de gros et d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ;

- Les extensions de commerce de détail* existant et non lié à une activité autorisée dans la zone sous réserve qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.

ARTICLE 1AUY 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Si une voie nouvelle en impasse excède une longueur supérieure à 100 mètres, elle doit aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc…). De plus, les voies réservées aux circulations douces sur l'ensemble de la zone ne doivent pas être en impasse.

ARTICLE 1AUY 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1AUY 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

1AUY 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Cas spécifiques

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les constructions nouvelles devront être desservies ou raccordées au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

En zone U, toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur.

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

1AUY 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

1AUY 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AUY 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celles-ci, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement*;
- Soit en fonction de l'implantation* dominante des constructions* existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en retrait de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des constructions de faible emprise (20m² maximum) sont autorisées dans la marge de recul (hall d'accueil, kiosque de gardien…) si elles n'entrainent aucune gène pour la visibilité des accès à la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul supérieur.
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée.

Les équipements publics ou privés d'intérêt collectif autorisés dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1AUY 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUY 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour des raisons de mise en sécurité d'une construction conformément aux dispositions règlementaires en vigueur, les règles d'implantations sont libres.

Les constructions implantées en limite séparatives devront obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les hauteurs* définies par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs ».

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas d'une extension, ou de construction nouvelle contiguë à une construction existante à la date d'approbation du PLUi d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée, dans la limite de la hauteur de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 d'une hauteur au faîtage supérieure à la hauteur maximale définie par le document graphique 4.3.2 « plan des hauteurs », une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 4.3.2 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur maximale.

ARTICLE 1AUY 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti et dans le milieu environnant.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Dans les bandes de recul définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stockage sont interdites.

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et masquées depuis l'espace public par des dispositifs installés en continuité des façades

Dispositions applicables aux aires de stationnement

Dans les bandes de recul définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les aires de stationnement sont interdites.

Dispositions applicables aux quais de déchargement

Dans les bandes de recul définies au plan de zonage le long des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, les quais de déchargement sont interdits.

Les quais de débarquement doivent être traités avec le volume principal du bâtiment.

Dispositions applicables aux façades et volume des constructions

Les couleurs vives sont interdites.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Les éléments constitutifs de la façade commerciale doivent être compris dans l'enveloppe de la construction et prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

Les façades latérales et arrière des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades sur rue ou voie à grande circulation (y compris future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé).

Dans le cas de constructions ayant deux façades sur voie principale (rue, autoroute, route express, déviation au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées à grande circulation, future voie inscrite au règlement graphique par un emplacement réservé), ces façades doivent être traitées avec le plus grand soin.

Dispositions applicables aux clôtures

<u>- Dispositions générales</u>

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment...) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

Il pourra être imposé que les clôtures grillagées visibles de l'extérieur soient avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE 1AUY 12

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 8).

ARTICLE 1AUY 13

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU, 2AUY ET 2AU2

Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la **zone 2AU** deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à dominante habitat.

Elle peut comprendre le **secteur indicé « l »** : les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

La zone 2AUY correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique.

La zone 2AU2 correspond à une zone d'urbanisation future qui n'a pas vocation à être urbanisée avant 2027.

ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure.

- L'extension mesurée de constructions à usage d'habitation existantes, les annexes non accolées d'une superficie inférieure à 39 m² et les abris de jardins dont la superficie cumulée ne dépasse pas 20 m² maximum, dans la mesure où le projet n'est pas susceptible de compromettre l'évolution de la zone et où l'assainissement est assuré.

- L'extension mesurée des bâtiments d'activités et des bâtiments agricoles à condition qu'elle soit nécessaire au bon fonctionnement de l'activité.

ARTICLE 2AU 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux usées et de gestion des eaux pluviales seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, en fonction du zonage d'assainissement et du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial), et en accord avec l'autorité compétente concernée.

En ce qui concerne les constructions existantes, les conditions doivent respecter le zonage d'assainissement et le zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement et zonage pluvial).

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2AU 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celle-ci, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), ou pour permettre la construction d'une véranda, une implantation dans la marge de recul pourra être autorisée ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie,...).

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2AU 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan, les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, bois,…) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour permettre l'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante selon un retrait identique ou supérieur au retrait de la construction existante ;
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Pour les abris de jardins ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie,...) ;
- Pour des motifs bioclimatiques (isolation par l'extérieur, installations de dispositifs de retenue des eaux pluviales, etc.), une implantation dans la marge de retrait pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « **zone A** ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle peut comprendre les **secteurs indicés** suivants :

- « h » : secteur agricole à dominante de productions végétales spécialisées.
- « j » : secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées privées
- « v » : secteur viticoles à préserver pour des enjeux agricoles et paysagers
- « y » : secteur destinés aux activités isolées en lien avec la filière agricole (transformation, stockage, ...)

ARTICLE A 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et aménagements ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A. 2.1 Dispositions générales :

A. 2.1.1 Sont autorisées dans la zone A, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole) ;

- Sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;

- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

- Un ou plusieurs abris pour animaux (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur,
  - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.

A. 2.1.2 **Sont autorisées dans la zone A, <u>à l'exception</u> de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

A. 2.1.2.1 Les constructions, installations et aménagements directement liées à l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de commerces ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation…)

A. 2.1.2.2 <u>Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole</u> :

- Les constructions à usage d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations ;
  - elles sont implantées à proximité de celles-ci (100 mètres environ).

- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m2 extensions comprises.

- La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

- Le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes pour un usage d'hébergement de loisirs complémentaires à une exploitation agricole existante.

A. 2.1.2.3 <u>Lorsqu'elles ne sont pas liées au siège d'une exploitation agricole</u> :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m²
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m2 extensions comprises.

- La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elle soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

- Le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes identifiées au titre du L. 123-1-5-II-6°, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité,
  - l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole et à plus de 100 mètres des limites extérieures d'un plan d'épandage,
  - la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs et leurs annexes,
  - la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

A. 2.2 Dispositions particulières aux secteurs indicés :

En complément des occupations et des utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone A à l'article A. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes.

A. 2.2.1 Dans le secteur Ah :

- Les constructions, installations et aménagements directement liées à l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de commerces ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation…) ;

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elles soient liées ou non au siège d'une exploitation agricole, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m²
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;

- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elles soient liées ou non au siège d'une exploitation agricole, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

- La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elle soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

A. 2.2.2 Dans le secteur Aj :

- Les abris de jardins d'une superficie égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée*,
- Un local technique collectif d'une surface de plancher inférieure à 39 m² à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur,
- Les aires de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

A. 2.2.3 Dans le secteur Av :

- Les extensions des constructions, installations et aménagements directement liées à l'exploitation agricole existante dans le secteur (bâtiments fonctionnels, de stockage, de transformation, de conditionnement, de commerces ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation…) ;

- Les constructions (nouvelles) à usage agricole sous réserve d'être directement liées à l'exercice de l'activité et de s'implanter à proximité du logement existant de l'exploitant. Elles devront être accolées aux constructions préexistantes ou situées à leur proximité immédiate, soit à une distance de 50 mètres au maximum d'un élément bâti, sauf contrainte technique nécessitant une distance plus importante ;

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elles soient liées ou non au siège d'une exploitation agricole, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m²
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;

- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elles soient liées ou non au siège d'une exploitation agricole, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

- La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017 qu'elle soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

A. 2.2.4 Dans le secteur Ay :

- Les constructions, installations et aménagements en lien avec l'activité agricole, à usage artisanal, industriel, commercial, de formation et de recherche ainsi que leur extension, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m²
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

ARTICLE A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

ARTICLE A 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

A 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

A 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
(Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

A 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

A 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent s'implanter **au moins 5 mètres en recul** de l'alignement*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, son extension ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

A 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé sous réserve que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé sauf en secteur Ay où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou installation nouvelle ou tout aménagement nouveau ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

- 8 mètres

Dans le cas d'une extension d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 8 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Pour les autres constructions autorisées :

- 12 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être occultées par l'organisation du plan masse, par la disposition des constructions, par l'implantation de haies et de plantations.

ARTICLE A 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les secteurs Ay :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Pour tout local destiné au gardiennage*, il est demandé 2 places de stationnement.

ARTICLE A 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales* seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone naturelle et forestière est dite **« Zone N ».**

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle peut comprendre les secteurs indicés suivants :

- « a » : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées permettant la construction
- « e » : secteur destiné aux installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables (fermes photovoltaïques, chaufferie biomasse, éoliennes, etc.)
- « g » : secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes dans des installations autorisées
- « j » : secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées privées
- « k » : secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés
- « l » : les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.
- « m » : secteur destiné aux activités militaires
- « n » : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage* (aire d'accueil, terrains familiaux)
- « o » : secteurs présentant un intérêt paysager à préserver
- « p » : secteur présentant un intérêt patrimonial et paysager
- « y » : secteur destinés aux activités isolées en lien avec l'exploitation forestière (débit, stockage...)
- « z » : secteur destiné aux activités isolées sans lien avec le caractère de la zone

ARTICLE N 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

Dans le secteur indicé « o », sont également interdites toutes utilisations ou occupations du sol par des boisements à usage d'exploitation (peupleraie, sapinière, …)

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et aménagements autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

N. 2.1 Dispositions générales :

N. 2.1.1 Sont autorisées dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;

- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;

- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;

- Les plans d'eau directement liés à l'irrigation agricole, sous réserve de présenter une bonne insertion paysagère ;

- Un ou plusieurs abris pour animaux (autres que les bâtiments à usage agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :

    1. la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
    2. au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur,
    3. l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 30m² et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière, ainsi que les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, liées à celles-ci ;

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux (station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysager.

N. 2.1.2 Sont autorisés dans la zone N, <u>à l'exception</u> de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée, des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m²
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m² extensions comprises.

- La construction de piscine non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

- Le changement de destination des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi de 2017 identifiées au titre du L. 123-1-5-II-6°, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité,
  - l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole et à plus de 100 mètres des limites extérieures d'un plan d'épandage,
  - la destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement de loisirs et leurs annexes,

- la surface au sol avant changement de destination de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

- L'extension des constructions agricoles existantes ainsi que les constructions nouvelles nécessaires à la mise aux normes des installations existantes qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

N. 2.2 Dispositions particulières aux secteurs indicés :

En complément des occupations et installations autorisées dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris) à l'article N. 2.1.1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes.

N. 2.2.1 Dans le secteur Na :

- Dans une bande de 50 mètres à partir de l'alignement des voies existantes :
  - les constructions, extensions, changements de destination à usage d'habitation ou d'hébergement de loisirs et leurs annexes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - si la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
    - si le projet se situe à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

      A moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole, seules sont autorisées l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 39 m².

- Au-delà de la bande de 50 mètres définies ci-avant :
  - La construction ou l'extension des annexes non accolées (notamment les piscines), si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière,
    - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
    - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

N. 2.2.2 Dans le secteur Ne :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations.

N. 2.2.3 Dans le secteur Ng :

- les exhaussements et affouillements, sous réserve d'être liés à l'exploitation d'une richesse du sous-sol et au stockage des déchets inertes ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans la zone.

N. 2.2.4 Dans le secteur Nj :

- les abris de jardins d'une superficie égale ou inférieure à 10 m² par unité cultivée* ;
- un local technique collectif d'une surface de plancher inférieure à 39 m² à condition qu'il soit nécessaire au bon fonctionnement de l'ensemble du secteur ;
- les aires de stationnement nécessaires à leur bon fonctionnement.

N. 2.2.5 Dans le secteur Nk :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif isolés de type : déchèterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration,... :

N. 2.2.6 Dans le secteur Nl :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, d'hébergement hôtelier, administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.
- les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement de loisirs (campings, gîtes…)
- les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage*,
- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m²
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m2 extensions comprises.

- La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

N. 2.2.7 **Dans le secteur Nm :** toutes constructions, installations et aménagements dès lors qu'elles sont liées à la vocation militaire du site.

N. 2.2.8 **Dans le secteur Nn :**

- Le stationnement des caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil des gens du voyage.

N. 2.2.9 **Dans le secteur Np :**

A. Les constructions, installations et aménagements autorisées et exposées ci-dessous au § B doivent respecter toutes les conditions précisées ci-après :

- Les évolutions du bâti et les constructions nouvelles devront s'inscrire de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en prenant en compte :
  - la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie...),
  - la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres,...
- Les évolutions des éléments bâtis de caractère devront prendre en compte et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité. Des adaptations, extensions, voire de démolitions partielles ou totales, sont possibles dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

B. Sous réserve d'une valorisation du patrimoine bâti et du respect de l'harmonie d'origine et des éléments de caractère du patrimoine existant**,** sont autorisés :

- Les aménagements et constructions de mise en valeur et d'accompagnement des monuments et sites ;
- Les constructions, installations et aménagements complémentaires des jardins ou « fabriques » telles qu'orangeries, glacières, serres, nymphées, pavillons de gardien, kiosques, belvédères ;
- Le changement de destination des constructions existantes à condition qu'il soit complémentaire à la destination de la construction principale ;
- L'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient complémentaires à la destination de la construction principale ;
- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines) des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.
- La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

L'ensemble des dispositions prévues pour le secteur Np s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 9 pour ce secteur.

N. 2.2.10 Dans le secteur Ny :

- Les constructions, installations et aménagements en lien avec l'activité forestière, à usage artisanal, ou commercial, ainsi que leur extension, si l'ensemble des conditions suivantes est réunie:
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée, des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017 à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m²
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

- La construction de piscine non couverte si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

N. 2.2.11 Dans le secteur Nz :

- Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements à usage d'activités existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,
  - l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée, des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,
  - l'emprise au sol de l'extension ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50 m²
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet, un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

- La construction ou l'extension des annexes non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions à usage d'habitation existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi de 2017, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne créé pas de logement supplémentaire ;
  - l'annexe doit être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée,
  - l'emprise au sol ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

- La construction de piscine non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017,
  - l'intégration à l'environnement doit être respectée.

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement.

ARTICLE N 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

N 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, ..), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, artisanales ou agricoles) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

N 4.2 Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement** (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Toutefois, la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau public d'assainissement pourra être autorisée, si cela est techniquement réalisable.

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement**
  (Voir annexes sanitaires, zonage d'assainissement) **:**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

N 4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation du zonage pluvial (Voir annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

N 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

N 6.1 Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des secteurs Na et Np

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées **à au moins 5 mètres en recul** de l'alignement*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement, son extension ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul de ceux-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

En secteurs Na, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- soit en fonction de l'implantation* dominante des constructions* existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

N. 6.2 Implantation le long des emprises publiques

Sauf indication graphique contraire, l'implantation le long des emprises publiques n'est pas règlementée.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, installations et aménagements seront implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Dans les secteurs Na et Np, les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé sous réserve que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé sauf :

Dans le secteur Nk, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Na et Nm, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Nl, Nn, Np, Ny, Nz, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la superficie du terrain.

De plus, dans le secteur Np, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 100 % de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi de 2017.

Dans les secteurs Ne et Nj, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la superficie du terrain.

Lorsqu'un secteur est concerné par 2 indices, l'emprise au sol maximale autorisée est celle de l'indice le plus contraignant.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou installation nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

- 8 mètres

Dans le cas d'une extension d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 8 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

- 12 mètres

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques de l'espace dans lequel elles s'intègrent.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

Dispositions spécifiques aux clôtures en secteur indicé « a » :

- Dispositions générales

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment…) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings…) sont interdits.

Il pourra être imposé que les clôtures grillagées visibles de l'extérieur soient avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

Les clôtures en général pourront être avantageusement doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie, celle-ci devra s'inspirer des haies bocagères et comprendre un minimum de trois essences locales.

- Clôtures à l'alignement ou retrait du domaine public (voies, espaces verts, stationnement, …)

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures pleines ne devront pas dépasser 0,80 mètre et pourront être surmontées de dispositifs ajourés et/ou doublées d'un accompagnement végétal.

- Clôtures en limites séparatives

En limites séparatives visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- Cas particuliers

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière,
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.).

ARTICLE N 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les secteurs Ny :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Pour tout local de gardiennage*, il est demandé 2 places de stationnement.

ARTICLE N 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales* seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.